Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Renovatie- en verduurzamingsplan zwembad De Smelen.

Beslispunten
1. Goedkeuring te verlenen aan het renovatie en verduurzamingsplan zwembad De Smelen.
2. Voor de bekostiging van het renovatie- en verduurzamingsplan eenmalig een bijdrage van € 1.750.000,- beschikbaar te stellen die gedurende de looptijd van de overeenkomst in 15 gelijke termijnen van € 116.667,- aan de gemeente wordt terugbetaald.
3. Het bedrag van € 1.750.000,- te activeren als activa in eigendom van derden en op de balans te verantwoorden als immateriële vaste activa.
4. De afschrijvingstermijn op de te activeren investering in eigendom van derden te bepalen op 15 jaar.
5. De stelpost Laco te laten vrijvallen.
6. Vaststellen 8e begrotingswijziging 2022.

Inleiding
Conform artikel 7 van de tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en Laco Geldrop B.V. overeengekomen exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst heeft Laco Geldrop uiterlijk 30 juni 2022 het renovatie- en verduurzamingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het renovatie- en verduurzamingsplan is door Synarichis beoordeeld en voorzien van een advies. De beoordeling heeft plaatsgevonden binnen de kaders van het Straman rapport (oktober 2019) en van de second opinion op het door Straman uitgebrachte advies/rapport dat door Synarchis in juli 2021 is uitgevoerd.

Wat willen we bereiken
Het behouden van de maatschappelijke functie van het zwembad de komende 15 tot 20 jaar.

Argumenten
1.1 *Er ligt een integraal renovatie- en verduurzamingsplan dat een gedegen en complete renovatie laat zien van het binnenbad.*
Deze renovatie gaat, behoudens de renovatie van de buitenbassins, verder in omvang en kosten dan destijds door Straman is opgezet en in 2021 is getoetst door Synarchis. Daarnaast worden verduurzamingsmaatregelen toegepast, welke verder gaan dan de eerdere verduurzamingsplannen.

De hierbij behorende bouwkostenraming wijkt af van het de eerder opgestelde vergelijkingstabel bouwkosten in de second opinion opgesteld door Synarchis. Reden van deze afwijking is dat enkele onderdelen uit het oorspronkelijke renovatieplan van Straman niet uitgevoerd worden, maar hier staat tegenover dat diverse onderdelen aanvullend worden uitgevoerd.

2.1 Door de toegenomen omvang en kosten van de renovatie en verduurzaming van het binnenbad wordt het buitenbad in beperkte uitvoering gerenoveerd.
De waterzuiveringsinstallaties van het buitenbad zijn al gerenoveerd en de voor publiek zichtbare onderdelen, zoals groenvoorzieningen, straatwerk en hekwerk zijn of worden nog aangepakt. Deze werkzaamheden waren noodzakelijk voor de reguliere openstelling van het buitenbad gedurende de zomerperiode. De renovatie van het zeil van de bassins wordt vooralsnog vooruitgeschoven tot een ander moment. Het niet uitvoeren hiervan heeft geen gevolgen voor de veiligheid of de hygiëne.

3.1 De totale investering voor alleen de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen van het binnenbad bedraagt meer dan de gemeentelijke bijdrage van € 1.750.000,- (excl BTW).
De kosten voor de renovatie van het binnenbad komen uit op een bedrag van circa € 1.885.469,- exclusief BTW en de kosten voor verduurzaming komen uit op een bedrag van circa € 711.360,- exclusief BTW. In totaal komen de kosten voor renovatie en verduurzaming uit op een bedrag van € 2.596.829,-. In het renovatieplan van Straman was uitgegaan van een investering van € 2 miljoen, maar de investering valt circa € 600.000,- hoger uit dan eerder was aangenomen. Als daar de investering van € 100.000,- aan het buitenbad bij op wordt geteld dan investeert Laco Geldrop € 700.000,- extra in zwembad De Smelen.

Vanwege de hoge ongekende stijging van de bouwkosten is de verwachting dat de uiteindelijke investering hoger zal zijn dan € 2,6 miljoen (excl. BTW). Dit risico ligt bij Laco Geldrop, want volgens artikel 9 lid 6 is laco Geldrop verplicht voor eigen rekening en risico te investeren in zwembad De Smelen om het zwembad op minimaal conditiescore 3 als bedoeld in NEN 2767 te brengen en te houden.

3.2 Op basis van BBV: artikel 61 kunnen bijdragen aan activa in eigendom van derden onder voorwaarden worden geactiveerd.
Onder de volgende voorwaarden kunnen bijdrage aan activa in eigendom van derden worden geactiveerd:

- er is sprake van een investering door een derde;
- de investering draagt bij aan de publieke taak;
- de derde heeft zich verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals overeengekomen, en;
- de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft, of de gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

Op basis van de huidige overeenkomst wordt er aan alle vier de vereisten voldaan.
Volgens BBV: artikel 34 dient deze bijdrage aan activa in eigendom van derden op de balans verantwoord te worden onder immateriële vaste activa.

4. Een afschrijvingstermijn van 15 jaar is passend bij de investering.
In de nota afschrijven en waarderen is er voor "bijdragen en activa van derden" opgenomen dat de afschrijvingstermijn wordt bepaald op basis van de economische levensduur. Voorgesteld wordt om de afschrijvingstermijn vast te stellen op 15 jaar. Wat overeenkomt met de afschrijvingstermijn van technische installaties, aansluit bij het doel van de investering (behouden van de maatschappelijke functie van het zwembad de komende 15 tot 20 jaar) en aansluit bij de overeengekomen terugbetalingstermijn.

5. De onderhandelingen met Laco Geldrop zijn afgerond.
In het raadsvoorstel bij de begroting 2021-2024 is er een structurele stelpost opgenomen van € 100.000,-. Deze stelpost was opgenomen, omdat de onderhandelingen met Laco Geldrop over de toekomst van het zwembad nog liepen en er verondersteld werd dat hiervoor extra budget nodig was. Nu de onderhandelingen zijn afgerond kan deze structurele stelpost komen te vervallen.

Kanttekeningen
1.1 Door onvoldoende netcapaciteit kan er minder energie terug worden geleverd.
De netwerkbeheerder van de regio (Enexis) heeft aangegeven onvoldoende netcapaciteit beschikbaar te hebben om energie terug te leveren.

De verduurzaming met betrekking tot eigen opwekking staat hiermee onder druk en kan leiden tot een beperkte toepassing van zonnepanelen. Overwogen wordt door Laco Geldrop om de hiervoor opgenomen middelen elders als duurzaamheidsmaatregel in te zetten of op een later tijdstip alsnog uit te breiden.

1.1.2 De ongekende stijging van de bouwkosten is een risico voor de realisatie.
De globaal optredende stijging van grondstof- en bouwprijzen en personeelsschaarste zorgen voor een ongekende stijging van de bouwkosten. Dit vormt een serieus risico voor de realisatie enerzijds voor de investeringssom, anderzijds voor de tijdige levering van materialen en de beschikbaarheid van personeel (planning). Het verstrekte schetsontwerp toont een 'look and feel', welke gevoelsmatig niet door de opgenomen investeringskosten gerealiseerd kunnen worden.

1.1.3 De realiteit van de planning is discutabel.
Het is de vraag of het Laco Geldrop lukt om een 'bouwomzet' € 2 miljoen in vier maanden (waarbinnen een bouwvakantie valt) te realiseren.

Naast de uitbreiding is Laco/ Geldrop voornemens om een uitbreiding te doen. De renovatie van de entree met de uitgebreide entree dient integraal te gebeuren met de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden van het binnenzwembad om desinvesteringen te voorkomen. De realisatie van de uitbreiding van de entree behoeft contractueel niet voor 30 september 2023 gerealiseerd te zijn, maar zal toch op de fasering van de renovatie invloed hebben.

De renovatie- en verduurzamingsmaatregelen zullen grotendeels gereed kunnen zijn op 30 september 2023, maar er dient wel rekening gehouden te worden met bouwactiviteiten na 30 september 2023.

Wat gaan we daarvoor doen
Als het renovatie- en verduurzamingsplan wordt goedgekeurd dan kan Laco Geldrop gaan starten met de uitvoering van het plan.

Wat mag het kosten
Conform artikel 9 lid 4 van de getekende overeenkomst, wordt de eenmalige bijdrage van € 1.750.000,- in één keer uitgekeerd na goedkeuring van het renovatie- en verduurzamingsplan.
Daarnaast ontvangt Laco Geldrop de bestaande exploitatiebijdrage van € 221.000,-.
Van Laco Geldrop wordt een bijdrage ontvangen ter vergoeding van de investering.
Deze bijdrage is € 116.667,- per jaar (1/15 van € 1.750.000,-) voor de duur van 15 jaar.

Na uitvoering van het renovatie- en verduurzamingsplan worden ook de besparingen op energie (€ 30.000,-) en onderhoud (€ 35.000,-) op de exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Verwacht wordt dat deze vermindering in de exploitatiebijdrage voor het eerst in 2023 zal plaatsvinden.

Laco ontvangt van de gemeente gedurende 15 jaar de volgende bijdrage voor de exploitatie van zwembad de Smelen:

Exploitatie bijdrage	221.000
Vergoeding voor de investering	-/- 116.667
Besparing energie en onderhoud	-/- 65.000
Totale exploitatiebijdrage gemeente	**39.333**

In de overeenkomst is overeengekomen dat de éénmalige bijdrage in 2022 wordt voldaan. De eerste vergoeding zal ook in 2022 worden ontvangen, zodat na 15 jaar de beschikbaar gestelde middelen zijn vergoed. Doordat de kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa gaan de kapitaallasten echter pas per 2023 drukken op de exploitatie van de gemeente. Dit resulteert in een positief resultaat voor 2022, maar een nadelig resultaat in 2037.

In de huidige begroting is ook een stelpost opgenomen van € 100.000,-. Met de gemaakte afspraken met Laco Geldrop is voor de komende 15 jaar duidelijkheid over de exploitatiebijdrage en de kosten voor de gemeente. Hiermee kan de stelpost komen te vervallen, ten gunste van de exploitatie van de gemeente.

In de huidige begroting is er sprake van een structureel budget voor de exploitatie van € 214.048,- (2023: € 218.115,-), in plaats van de genoemde € 220.000. Deze zal verhoogd worden naar een exploitatiebijdrage van € 220.000,-

Jaarlijkse kosten ten laste van de gemeente:

	2022	*2023-2036*	*2037*
Exploitatiebijdrage *	-/- 221.000	-/- 221.000	0
Afschrijvingskosten	0	-/- 116.667	-/- 116.667
Rentekosten (0,50%)	0	-/- 8.750**	-/- 580
Te ontvangen bijdrage vergoeding investering	116.667	116.667	0
Lagere exploitatie vergoeding (duurz./onderh.)	0	65.000	0
Gevolgen resultaat gemeente	**-/- 104.333**	**-/- 164.750**	**-/- 117.247**

* Voor een éénduidig overzicht, indexering buiten beschouwing gelaten.
** O.b.v. eerste jaar. Kosten nemen af als gevolg van afschrijvingen.

Gevolgen ten opzichte van de huidige begroting:

	2022	*2023-2036*	*2037**
Exploitatiebijdrage	214.048	218.115	0
Vrijvallen stelpost	100.000	100.000	0
Totaal opgenomen in begroting	314.048	318.115	0
Gevolgen resultaat gemeente	-/- 104.333	-/- 164.750	-/- 117.247
Mutatie ten opzichte van huidige begroting	**209.715**	**153.365**	**-/- 117.247**

* Uiteindelijke bedragen in dit jaar zijn afhankelijk van een eventuele verlenging van de overeenkomst na 31-12-2036.

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Bijdragen aan Laco Geldrop zijn met BTW-belast, maar de BTW wordt teruggevorderd via het BTW-compensatiefonds.

Duurzaamheid
Onderdeel van het renovatie- en verduurzamingsplan is een overzicht van de toe te passen verduurzamingsmaatregelen inclusief de beoogde energiebesparingen en de terugverdientijd. Zoals hierboven aangegeven was de verwachte energiebesparing een bedrag van € 30.000,-. Deze besparing wordt behaald, ook als Laco Geldrop het aantal zonnepanelen terug zou brengen vanwege beperkingen in de teruglevering.

In het renovatieplan van Laco Geldrop is uitgegaan van realisatie van 400 zonnepanelen met een totaal opgesteld vermogen van 136 kWp. Deze capaciteit is naar verwachting groter dan de basislast

van het zwembad. Netbeheerder Enexis heeft in mei 2022 aangegeven dat de teruglevering beperkt wordt, waardoor Laco Geldrop naar verwachting de totale hoeveelheid zonnepanelen reduceert naar de basislast van het zwembad, de benodigde minimale vermogen. Op deze wijze wordt overcapaciteit en daarmee teruglevering voorkomen.

Met deze investering wordt wel bijgedragen aan de totale reductie van CO2 uitstoot. Als alle maatregelen worden uitgevoerd dan komt de besparing overeen met een reductie van 118 ton CO2.

Burgerparticipatie
Laco Geldrop heeft gesprekken gevoerd met het duikteam Geldrop, LOGO, de jongerenraad, Zv Thalassa en de Doorzetters. In deze gesprekken heeft laco Geldrop uitgelegd wat de renovatie gedachten zijn en zijn de wensen die de vereniging heeft geïnventariseerd, waar wellicht rekening mee kan worden gehouden bij de komende renovatie

Evaluatie
De criteria voor de maatschappelijke functie en de afspraken over de staat van onderhoud en de uitstraling zijn opgenomen in de meerjarenovereenkomst. De gemeente zal deze criteria moeten monitoren en bewaken dat ze gehaald worden en in stand blijven.

- Gedurende de looptijd van de overeenkomst worden jaarlijks de contractueel vastgestelde prestaties van Laco Geldrop geëvalueerd. Als basis hiervoor verstrekt Laco Geldrop voor 1 november van elk kalenderjaar aan de gemeente een Sociaal Maatschappelijk Verslag (SMV) over het laatste boekjaar verstrekt, dat loopt van 1 september tot en met 31 augustus. Dit SMV wordt opgesteld aan de hand van de criteria genoemd in bijlage twee van de overeenkomst.

- Laco Geldrop verstrekt de gemeente jaarlijks inzicht in de financiële situatie van het zwembad.

- Na goedkeuring van het renovatie- en verduurzamingsplan is Laco Geldrop verplicht het zwembad De Smelen te renoveren en verduurzamen conform dit plan.

- Laco Geldrop stelt in overleg met de gemeente een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. Dit MJOP wordt voorafgaande aan de afronding van het renovatie- en verduurzamingsplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

- Minstens één keer per jaar overleggen de Gemeente en Laco Geldrop over eventuele noodzakelijke en/of wettelijke aanpassingen die betrekking hebben op het MJOP.

- De gemeente toets minimaal een keer per drie jaar in hoeverre de in het MJOP vermelde werkzaamheden, met inbegrip van eventuele aanpassingen, zijn uitgevoerd. Deze toetsing laat de gemeente door een onafhankelijk partij uitvoeren op basis van de NEN 2767.

Bijlagen:
1. Toetsing-plan door Synarchis
2. Renovatie sportaccommodatie Geldrop
3. Gespreksverslag Jongerenraad
4. Gespreksverslag de Doorzetters
5. Gespreksverslag Duikteam Geldrop

6. Gespreksverslag LOGO
7. Gespreksverslag Zv Thalassa
8. Exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst Laco Zwembad De Smelen en buitenzwembad te Geldrop

Geldrop-Mierlo **Raadsvoorstel**

Geldrop, 26 september 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

1242280